**МНОГОКВАРТИРНЫй**

**ЖИЛФОНД: Что делать?**

**Вопросы управления многоквартирным жилищным фондом в Томской области обсудили участники дискуссионного «круглого стола», совместно организованного Администрацией Томской области, Законодательной Думой Томской области и Советом муниципальных образований Томской области**

*Прокомментировать итоги дискуссии мы попросили человека, который легко ориентируется, как в местном самоуправлении, так и в жилищно-коммунальной сфере. До того, как стать главой Асиновского городского поселения, Андрей Григорьевич Костенков довольно долго возглавлял одну из городских управляющих компаний.*

Для начала я отмечу, что сегодня сфера управления многоквартирными домами подкреплена множеством нормативно-правовых актов. Определен перечень полномочий и расписан буквально каждый шаг всех участников жилищных отношений: органа власти, собственника и управляющей организации. Но сегодня уже все стороны этого классического «любовного» треугольника сходятся во мнении, что установившуюся систему взаимоотношений нужно корректировать.

Начнем с того, что размер платы за содержание жилья в многоквартирном доме определяется на общем собрании собственников с учетом предложений управляющей организации на срок не менее чем один год. Эта плата должна устанавливаться в размере, обеспечивающем содержание дома в соответствии с требованиями законодательства.

Вроде бы все прозрачно и ясно. Но! В реале мы наблюдаем за «игрой теней».

С одной стороны, каждая управляющая организация, в целях сохранения под «своим крылом» имеющегося многоквартирного жилфонда, да и ради привлечения новых домов, предлагает собственникам низкий тариф, понимая при этом, что с таким тарифом невозможно выполнить все, что положено по содержанию дома.

Собственники жилья, с другой стороны, охотно соглашаются с этим тарифом и принимают его, не задумываясь о том, все ли необходимые работы будут выполняться за такую стоимость.

На практике получается так, что управляющие компании не в состоянии выполнить даже минимальный перечень работ и услуг, не в состоянии придерживаться принятых стандартов управления многоквартирным домом.

Все это, естественно, неблагоприятно сказывается на состоянии любого дома, включая новостройки. Недостаток средств на содержание и текущий ремонт неизбежно ускоряет процессы износа домов, их переход в разряд ветхих и аварийных.

Из новостных лент мы периодически получаем информацию о том, что где-то обрушилась крыша дома или на кого-то упал снег или льдина, что дом остался без отопления или без воды по причине поломок инженерных систем, что из-за неисправностей в электрическом щите произошел пожар или в доме случился взрыв газа. Сегодня речь идет не просто о надлежащем содержании жилфонда, остро стоят вопросы обеспечения безопасности проживания граждан.

Я не пытаюсь встать на сторону управляющих компаний. Конечно, нередко мы сталкиваемся и с пресловутым разгильдяйством. Например, периодические осмотры конструктивных элементов и инженерных систем домов не требует значительных вложений, но кто бы этим занимался?

Органы местного самоуправления в рамках действующего законодательства не могут должным образом повлиять на многие происходящие процессы. В их арсенале лишь муниципальный жилищный контроль, но уже по факту невыполнения работ, и разъяснительная работа среди граждан.

Безусловно, законом даны большие полномочия Совету многоквартирного дома, чтобы обеспечить контроль за его содержанием. Но, давайте посмотрим, кто входит в состав этого Совета? Не спорю – хорошие, уважаемые жильцы, которых выбрали на общем собрании собственников.

Но редко в каком Совете многоквартирного дома найдется человек, обладающий специальными познаниями и способный адекватно и профессионально оценить качество проводимых работ. А привлекать для этого специалистов и нести дополнительные расходы никто сегодня желанием не горит.

 Отдельной строчкой в повестке дня сегодня отмечается тема «нерентабельных» многоквартирных домов. Это дома давних годов застройки, с малым количеством квартир, многие из которых в ветхом состоянии.

Тот тариф на содержание и ремонт общего имущества, который обоснованно предлагают управляющие организации, собственники жилья не утверждают – ввиду его дороговизны.

Учитывая требования статьи 200 Жилищного кодекса, управляющая компания не может просто так взять и отказаться от фактического обслуживания такого жилого дома, поэтому и вынуждена «тянуть» его на себе. Естественно, используя механизмы так называемого перекрестного субсидирования – выполняя работы за счет собранных средств от других находящихся под управлением домов.

Но еще более печально складывается ситуация с теми домами, где до сих пор не определен способ управления или выбран непосредственный способ управления, но собственники не смогли надлежащим образом его реализовать (отсутствуют договорные отношения со специализированными организациями, аварийно-диспетчерскими службами и так далее).

Органы местного самоуправления, в силу возложенных на них обязанностей, проводят открытые конкурсы по отбору управляющей организации, но последние не готовы работать на тех условиях, которые установлены конкурсной документацией, и соответственно не участвуют в них. Фактически такие дома остаются на сегодняшний день не у дел, и кардинальные решения по ним пока не найдены.

— Много можно говорить о том, как обстоят дела в сфере управления многоквартирными домами. Но факт остается фактом — современная система управления МКД требует реформирования, и это признают все участники жилищных отношений: органы власти, управляющие компании, собственники жилья.

Во всяком случае, основной перечень проблем современной жилищной сферы, в ходе состоявшейся дискуссии был назван. И мы договорились еще встречаться, обсуждать и генерировать какие-то идеи.

Что касается уже озвученных предложений, перечислю их тезисно. Во-первых, предложено провести техническое обследование «проблемного» жилищного фонда, в том числе муниципального, и на основе результатов обследования сформировать перечень приоритетных работ для каждого дома.

Во-вторых, проработать возможность бюджетного субсидирования управляющих компаний, работающих с «проблемными» домами, а также возможность введения механизма софинансирования из местных бюджетов региональной программы капитального ремонта многоквартирных домов в целях увеличения объема ремонтных работ.

В-третьих, рассмотреть возможность внесения законодательной инициативы в Государственную Думу Российской Федерации о наделении субъектов РФ полномочиями по утверждению минимального размера платы за содержание жилого помещения – по аналогии с обязательным взносом на капитальный ремонт дома.

Это позволит устанавливать реальный ценовой ориентир для утверждения соответствующих тарифов общими собраниями собственников помещений в многоквартирном доме.

В-четвертых, инициировать пересмотр минимального перечня услуг и работ, утвержденного постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 №290. В частности, перевести часть работ из текущего ремонта дома в разряд работ по его содержанию.

*К СЛОВУ*

*Предложения, касающиеся минимального тарифа и минимального перечня работ, уже включены в План совместных действий органов государственной власти и органов местного самоуправления Томской области на 2020 год, который ежегодно подписывают Губернатор Томской области и Председатель Совета муниципальных образований Томской области.*

Кроме того, участниками мероприятия было предложено увеличить число обучающих и иных мероприятий по просвещению собственников жилья. И, конечно, совершенствовать механизмы государственного и муниципального жилищного контроля, как важного звена в системе управления многоквартирным жилищным фондом.